



Charges de copropriété : vers une forte hausse en 2023

Chauffage, électricité, ascenseur... Les coûts d'entretien vont augmenter de manière sensible, après des années de hausses déjà non négligeables. L'année 2023 s'annonce difficile pour les copropriétaires. « Pour l'instant, on ne sait pas encore exactement quelle sera l'ampleur de l'augmentation des charges, car nous sommes en train de préparer les budgets que les copropriétaires voteront en 2023, en fonction des dépenses réalisées en 2022, mais il faut se préparer à une hausse sensible », prévient Olivier Safar, président du syndic de copropriété Gérard Safar.

Les charges de copropriété servent à assumer le coût de l'entretien courant d'un immeuble, qu'il s'agisse du nettoyage des parties communes, de la sortie des poubelles, du chauffage collectif ou encore de l'assurance. Les copropriétaires approuvent chaque année les dépenses en assemblée, celles-ci sont ensuite actualisées en fonction des dépenses réelles, puis réparties entre les copropriétaires.

Une des explications de la hausse des charges réside dans le fait que les immeubles sont engagés dans des contrats avec leurs prestataires. Ces contrats comprennent des clauses d'augmentation automatiques, basés sur des indices souvent liés au secteur du bâtiment. Or, ces indices ont beaucoup augmenté ces derniers mois, entre autres en raison du renchérissement des matières premières. Au total, l'indice du coût de la construction a, par exemple, augmenté de 8,30 % en 2022, après avoir progressé de 6,59 % en 2021.

Le coût de l'énergie va aussi avoir un fort impact, particulièrement pour les immeubles dotés d'un chauffage collectif. Certes, le gouvernement a prévu un bouclier tarifaire qui devrait limiter les hausses à 15 % pour le gaz et l'électricité, mais « le système est fait de telle façon que les immeubles avancent la trésorerie et sont ensuite remboursés », précise M. Safar. De plus, les démarches administratives complexes nécessaires pour bénéficier du bouclier et des modalités de calcul confuses vont sans doute laisser de côté une partie des copropriétaires.

Indépendamment de cette conjoncture, cela fait plusieurs années que les associations de consommateurs et de défense des copropriétaires alertent sur la hausse des charges, qu'elles qualifient de dérive. L'observatoire de l'Association des responsables de copropriété (ARC), dont les données renvoient à l'année 2021, car il est trop tôt pour avoir des éléments sur 2022, indique que les charges ont augmenté de 3,9 % entre 2020 et 2021, soit deux fois plus que l'inflation sur la même période.

Le prix des dépenses courantes par mètre carré habitable est passé de 43,70 euros à 45,40 euros. L'observatoire indique que le taux de 3,9 % est en nette augmentation puisque l'année précédente, une baisse de charge de 2 % avait été enregistrée en raison d'un hiver doux permettant des économies de chauffage. La Fédération nationale de l'immobilier (Fnaim) du Grand Paris, qui tient également un observatoire sur son secteur géographique, estime pour sa part que l'augmentation des charges dans les copropriétés du Grand Paris aurait même été de 6,9 % en

Selon l'ARC, le chauffage est de loin le premier poste de charges (26,65 % des dépenses), suivi de l'entretien (environ 18,3 % des coûts). Viennent ensuite les dépenses liées au gardien d'immeuble (17,62 %), les frais d'administration qui comprennent les honoraires de syndic (10,79 %), puis le poste « eau froide », qui représente 10,13 % des dépenses. L'assurance de l'immeuble représente 5,51 % des charges, l'ascenseur 5,29 %, avant les coûts liés au parking (2,20 %), l'électricité des parties communes (2,42 %) et les impôts (1,10 % des dépenses).

Déjà en 2021, le poste de charges qui a le plus augmenté est celui du chauffage avec une hausse de 15,24 % faisant passer son montant de 10,50 à 12,10 euros par mètre carré. La Fnaim du Grand Paris estime même que l'augmentation a été de 19,1 %. Compte tenu de la conjoncture, il est probable que cette tendance s'accroisse en 2023.

L'autre poste qui a beaucoup augmenté est celui de l'électricité, puisqu'on enregistre une hausse de 10 %, dont une bonne partie pour l'abonnement. Cette progression explique en partie l'évolution du poste ascenseur, également très élevée : + 10 %. L'ARC estime que les changements de pièces non prévus dans le budget gonflent l'addition et que la modernisation récente des ascenseurs n'a pas permis de faire baisser ce type de dépense.

Les honoraires de syndic augmentent aussi de façon non négligeable : + 3,33 % en 2021, portant le prix du mètre carré de 3 à 3,10 euros. Seule bonne nouvelle : les assurances des immeubles se maintiennent, avec un coût de 2,50 euros par mètre carré, selon l'ARC, même si la Fnaim mentionne pour sa part une augmentation significative de + 5,7 %.

Autre poste stable : celui des gardiens d'immeuble avec un coût de 8 euros par mètre carré. « Il va être difficile de





limiter la hausse cette année, mais les copropriétaires qui veulent s'investir peuvent tout de même agir » , selon Francis Bourriaud, fondateur d'ADB Conseils qui, entre autres, accompagne les copropriétés désireuses de changer de syndic.

Pour cela, la première démarche à accomplir est de faire le point sur les contrats de l'immeuble, afin de vérifier qu'ils répondent aux besoins. Mettre les différents contrats en concurrence régulièrement, veiller au bon réglage de la chaufferie et faire en sorte que la température ne soit pas trop élevée dans les appartements permet généralement de réaliser des économies. Enfin, traquer les fuites d'eau qui coûtent cher et vérifier que les honoraires du syndic n'augmentent pas inconsidérément sont les autres actions prioritaires à mener.

